

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: X2011156329

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

库尔勒市某房地产项目投资可行性研究

Feasibility Analysis on One Real Estate Project
in Korla City

吴翔

指导教师姓名: 戴亦一教授

专业名称: 工商管理 (EMBA)

论文提交日期: 2013 年 10 月

论文答辩日期: 2013 年 11 月

学位授予日期: 2013 年 月

答辩委员会主席: _____

评阅人: _____

2013 年 10 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

随着中国经济的持续发展和城市化进程的逐步推进,房地产行业面临机遇与挑战、洗牌和转型。房地产行业也由粗放型发展向集约化、精细化、品位化方向发展,房地产开发商的投资行为和开发模式也日渐成熟。

本文通过建立完整的房地产投资开发项目分析框架和模式,同时结合对房地产项目的实际考察,对库尔勒市的某一房地产项目进行可行性研究。首先,从镇库尔勒市的经济发展状况开始,深入分析在库尔勒市投资房地产项目的宏观条件。然后,深入分析住宅市场和商业市场状况以及竞争状况,并结合消费者行为研究发现并逐步论证项目投资机会,对该项目进行定位。接着,通过对项目初步静态、动态财务分析,进一步论证项目投资的可行性。最后,对项目的不确定性进行深入分析,研究项目投资效益预测中某些不确定因素对预测结果的影响及其影响程度,找出项目的关键影响因素,为项目的实施和控制提供依据。文章最后得出结论:该房地产项目基本可行,但风险较大。

本文的结构及主要内容如下:

第1章 引言

第2章 项目概况及环境分析

第3章 项目市场分析

第4章 项目规划

第5章 建筑工程

第6章 项目组织与管理

第7章 项目实施进度安排

第8章 投资估算及资金筹措

第9章 财务效益及风险分析

第10章 结论与建议

第11章 参考文献

关键词: 房地产行业; 项目投资; 可行性分析

Abstract

As the sustainable developments of China's economy and the citified processing, the real estate business in China has aim fare the opportunities and challenges as well as the shuffle and transformation and its mode is also changing from the extensive form into intensive form. Besides, real estate businessmen's investing strategies and ways have been tried to be completed.

This paper will, based on practical researches of the real estate, deeply analyze the feasibility of one real estate project in koyla City by setting comparatively perfect analyzing structures. Firstly, based the economy development of koyla City, the author analyzes the macro-environment of this real estate project. Secondly, the author analyzes dwelling house market, business house market and competition state in koyla real estate market. What's more, the author tries to give the project a market position by combining some observation on consumers' behaviors. Then, the author will analyze the financial feasibility of this project by calculating some static financial ratios and dynamic financial ratios. Lastly, focusing on some uncertainty elements of the project and their different effects on financial feasibility, the author also deeply analyzes the changes of financial ratios of this project, thus finding out its key influencing factors and summing up its concrete practicing and controlling approaches. Based above analysis, the author gives a conclusion to this paper. That is to say, the project is feasible basically, but the risk level of the project is high, and the feasibility of this project depends on how to deal with basement, club, The author argues the feasibility.

Here's the structure and main content of the thesis:

Chapter One The introduction

Chapter Two The description and the analysis of environment

Chapter Three Project design concept

Chapter Four Project planning

Chapter Five Construction engineering

Chapter Six Project organization and management

Chapter Seven The project schedule

Chapter Eight Investment estimation and financing

Chapter Nine Financial benefits and risk analysis

Chapter ten Conclusion and suggestions

Key works: Real Estate Industry; Project Investment, Feasibility Analysis

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

第 1 章 引言.....	1
1.1 研究背景.....	1
1.2 研究的目的、意义.....	2
1.3 研究的方法、思路框架.....	2
第 2 章 项目概况及环境分析.....	4
2.1 项目概况及环境评价.....	4
2.2 项目建设单位基本情况.....	9
第 3 章 项目市场分析.....	10
3.1 房地产市场状况分析.....	10
3.1 房地产市场预测分析.....	11
第 4 章 项目规划.....	13
4.1 研究的理论依据及参考文献.....	13
4.2 规划的原则.....	14
4.3 规划的目标.....	14
4.4 规划的指导思想.....	14
4.5 项目设计理念.....	17
第 5 章 建筑工程.....	19
5.1 工程设计依据.....	19
5.2 建筑工程设计.....	20
5.3 基础设施.....	24
第 6 章 项目组织与管理.....	27
6.1 项目组织.....	27
6.2 项目管理.....	27
6.3 技术服务.....	29
6.4 项目实施的特点.....	29

第 7 章 项目实施进度安排	30
7.1 建设工期	30
7.2 项目实施进度	30
第 8 章 投资估算及资金筹措	31
8.1 投资估算	31
8.2 资金筹措方案	32
第 9 章 财务效益及风险分析	34
9.1 财务评价	34
9.2 经营收入、税金及附加	35
9.3 总成本费用估算	35
9.4 财务效益分析	36
9.5 敏感性分析	37
9.6 财务评价结论	37
9.7 合作方效益分析	38
9.8 项目风险和对策	38
第 10 章 结论与建议	39
10.1 研究结论	39
10.2 建议	39
10.3 本文的不足	40
第 11 章 参考文献	41
第 12 章 致谢	42

Content

Chapter One	The introduction	1
Section One	The research background	1
Section Two	The purpose of the study, significance.....	2
Section Three	The research method and thinking framework	2
Chapter Two	The description and the analysis of environment.....	4
Section One	The description and the analysis of environment.....	4
Section Two	Project construction unit	9
Chapter Three	Project design concept	10
Section One	The real estate market situation analysis.....	10
Section Two	The real estate market forecast analysis.....	11
Chapter Three	Project design concept	13
Section One	The study of theoretical basis and reference	13
Section Two	The principle of planning.....	14
Section Three	The goal of planning.....	14
Section Four	The guiding ideology of the planning	14
Section Five	Project design concept	17
Chapter Five	Construction engineering	19
Section One	On the basis of engineering design	19
Section Two	Construction engineering design.....	20
Section Three	Infrastructure.....	24
Chapter Six	Project organization and management.....	27
Section One	Project organization.....	27
Section Two	The project management.....	27
Section Three	Technical service	29
Section Four	The characteristics of the project implementation	29

Chapter Seven	The project schedule.....	30
Section One	The construction time limit for a project.....	30
Section Two	The project schedule	30
Chapter Eight	Investment estimation and financing.....	31
Section One	Investment estimation	31
Section Two	Financing scheme.....	32
Chapter Nine	Financial benefits and risk analysis.....	34
Section One	Financial evaluation	34
Section Two	Operating income, taxes and additional.....	35
Section Three	The total cost estimate	35
Section Four	Financial benefit analysis.....	36
Section Five	Sensitivity analysis	37
Section Six	Financial evaluation conclusion	37
Section Seven	Partners benefit analysis.....	38
Section Eight	Project risk and countermeasures.....	38
Chapter ten	Conclusion and suggestions	39
Section One	Research conclusion.....	39
Section Three	The shortcoming of this paper	39
Section Three	The shortcoming of this paper	40
Reference Documentation.....		41
Acknowledgement		42

第 1 章 引言

1.1 研究背景

经过 30 多年的改革发展,中国城乡居民的人均居住面积已接近 30 平方米,新阶段人们住房消费的追求将从满足于有房住向住得更好转变,高品质住房成为新阶段住房消费的主流。

作为我国国民经济的一个重要支柱产业的房地产业,在九十年代中期开始出现了高速增长的现象。这个产业的发展,对建筑业、建材业、中介业等相关产业的发展,特别是对城市建设的拉动力很大。

近几年房地产行业的飞速发展也带来了房价的不断攀升,老百姓购房难的问题成为了当今社会的几大难题之一。这带来了国家对房地产行业自 1998 年房改以来一系列的宏观调控政策不断出台。这一系列宏观调控政策下对房地产行业的影响正在逐步显现出来。在中小城市中,房地产开发投资、销售、交易价格、土地购置、开竣工面积等各项行业指标,在 2012 年至今均出现不同程度的涨幅下降、停涨或下跌。房地产行业资金普遍趋紧,房地产投资风险渐渐加大。

库尔勒市作为一个常驻人口 55 万的县级市,在房地产开发建设方面取得一定进展,但在这种宏观背景下投资的社会效益风险、经济效益风险客观存在。因此,对库尔勒市某房地产项目开发进行可行性研究十分必要。

对于房地产公司来说,任何一个投资项目决策的优劣,必将直接关系到整个公司的命运。因此,对投资项目进行可行性研究是至关重要,也是成熟企业必不可少的重要程序之一。

本文就库尔勒市某房地产开发项目为例,从宏观环境、微观环境、市场环境、技术条件、经济效益等方面出发,进行分析论证。

1.2 研究的目的、意义

本文研究的房地产投资项目位于新疆库尔勒市,这是在一个县级市中的房

地产开发项目，基础设施较为完善，但是该区在人气目前还不是很旺。相对于市中心的老城区而言，在土地成本上有着一定的优势，但也存在销售和售价等具体问题上的稍稍劣势。因此，对该项目进行可行性分析对项目的投资者而言有着十分重要意思，可以为投资者的投资决策提供一定的参考依据。

本文研究的意义就是针对该房地产项目的开发背景，结合目前的宏观调控政策，从该项目的宏微观环境入手，试图运用在 EMBA 中心的所学所悟，通过对该投资项目的经济效益进行研究和分析，对项目投资的可行性提出相应的意见和建议，从而促使公司在竞争激烈、复杂多变的房地产市场科学稳健发展。杜绝盲目决策，有效降低投资决策风险。并在项目实施的全过程中进行验证、持续改进本研究，为房地产公司开发项目的投资尽量建立易参照的项目投资可行性分析研究范例。

1.3 研究的方法、思路框架

本文研究的方法是：本文综合运用了经验总结法（主要方法）、调查法、文献研究法、定量研究法、个案研究法对库尔勒市某公司的一个房地产项目进行慎重的投资决策分析。

本文的研究思路框架为：首先对项目的概况做一个简单介绍；然后分析项目所在地库尔勒市的宏观经济状况，主要包括 GDP、人均 GDP、人均可支配收入和财政金融等方面的分析；接下来对项目的市场进行分析；最后进行项目的财务分析和不确定分析。

全文共分六章。第一章是引言，主要分析文章的研究背景、研究目的和意义、研究的思路和框架。第二章是项目概况及环境分析，首先从项目位置和项目规划两方面介绍项目概况；然后分析项目所在地的地理位置和交通状况、项目所在地的经济发展水平和城市化进程、项目所在地的城市定位和未来城市发展方向和房地产行业发展的政策法规。第三章是项目的市场分析，分析了库尔勒市房地产的供需状况。第四章是项目规划，主要分析了项目规划研究的理论依据及参考文献，然后分析项目规划的原则、目标、指导思想、设计理念。第

五章是项目建筑工程的分析，包括对工程设计依据、建筑工程设计、基础设施的分析。第六章是分析项目组织、管理、技术服务及项目的实施特点。第七章分析项目实施进度安排。第八章是对投资估算及资金筹措进行分析。第九章是财务效益及风险分析，包括财务评价、经营收入、税金及附加、总成本费用、财务效益、敏感性、财务评价结论、项目风险和对策的分析。最后一章是研究结论及建议。

厦门大学博硕士论文摘要库

第 2 章 项目概况及环境分析

2.1 项目概况及环境评价

库尔勒市（Korla）是县级市，是新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州的首府，因盛产香梨而称为“梨城”。城市位于新疆自治区中心地带，全市总面积 7116.9 平方公里，全市总人口约 80 万，常住人口 58.2 万人，流动人口约 30 万人（统计不包括生产建设兵团）。有 23 个民族，少数民族约占总人口 30%。市人民政府驻孔雀河以南新市区，是南疆最大的城市，也是新疆仅次于乌鲁木齐的第二大城市，是新疆维吾尔自治区实施“北乌南库”发展的对象城市，是进出南疆的要塞，新疆的南北疆分水岭。

全市辖 9 乡、3 镇、5 个国有农牧园艺场、5 个街道办事处，3 个州直属农牧园艺场及农二师所属 3 个农业团场。市域内驻有新疆生产建设兵团农二师师部、中石油塔里木油田分公司、南疆铁路库尔勒办事处等中央、自治区单位。2012 年，预计实现生产总值 581.3 亿元；地方财政收入 42.6 亿元，城镇居民人均可支配收入 18100 元，农牧民人均纯收入 13356 元。

近年来，库尔勒市先后荣获国家卫生城市、中国人居环境范例奖、全国科技进步示范市、全国双拥模范城四连冠、首批中国优秀旅游城市、国家环境保护模范城市、中国十佳魅力城市、国家园林城市、全国文明城市等国家级荣誉称号，是西北五省区唯一的“全国文明城市”。

随着城市发展节奏和扩容速度的不断加快，人们对住宅消费的需求在不断升级，从满足数量转为追求品质；从注重地段到户型结构再到对小区配套、景观高度关注；从追求实体性产品扩展到追求生活方式的产品。库尔勒房地产现状无论是住宅还是商用，无论是数量上还是品质上都已经不能满足城市快速发展的需要。

目前库尔勒市百姓的购房愿望和改变自己居住条件与环境的愿望也逐步提升，随着人们生活水平的提高，对居住条件和环境的要求也逐步提高。库尔勒市现有的房地产开发地段和已开发的小区，已不能满足品质性需要。这种情

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库